

YER HUQUQI

LAND RIGHTS

ЗЕМЕЛЬНЫЕ ПРАВА

Turgunova E'zoza Abdixalis qizi

*Toshkent davlat Yuridik universiteti qoshidagi M.S.Vosiqova
nomidagi akademik litseyi 1-bosqich o'quvchisi*

Annotatsiya: *Bu maqola asosan, yer huquqi tushunchasi. Yerdan foydalanish huquqiy asoslari va tarixiy jarayoni, shuningdek, Vazirlar Mahkamasi, Yer kodeksi va Asosiy qonunlariga yer qonunchiligida oid ma'lumotlar bilan yozilgan.*

Annotatsiya: *Данная статья в основном написана с информацией о понятии права на землю, правовой основе и историческом процессе землепользования, а также сведениями о Кабинете Министров, Земельном кодексе и Основных Законах в земельном законодательстве.*

Abstract: *This article is mainly written with information on the concept of land rights, the legal basis and historical process of land use, as well as the Cabinet of Ministers, Land Code and Basic Laws in land legislation.*

Kalit so'zlar: *yer, konstitutsiya, Vazirlar Mahkamasi qarori, yerdan foydalanish*

Ключевые слова: *земля, конституция, решение Кабинета министров, землепользование.*

Key words: *land, constitution, decision of the Cabinet of Ministers, land use* Kirish.

“Yer” so’zi bolalik yillarimizdan xar birimiz uchun bir qator ma’nolarni anglatgan, avvalambor “Yer” deganda insoniyat va barcha tirik mavjudotlarga hayot baxsh etgan sayyorani tushunganimizda u ulug’vorlik va muazzamlilik kasb etadi. Davlat qudrati va u bilan bog’liq Vatan tuyg’usi O’zbekiston Respublikasi davlat yer fondi va davlat hududi chegaralari belgilangan geografik xarita yoki globusga nazar solganimizda namoyon bo’ladi. Ushbu yerda tug’ilib kamol topgan olimlar, siyosatchilar va davlat rahbarlarini sanab o’tganimizda biz o’z yerimiz va Vatanimiz bilan faxrlanish hamda g’ururlanish tuyg’ularini xis etamiz. Bulardan tashqari “yer” so’zida tabiiy ob’ekt tushunchasi (yer usti tuproq qatlamining qa’ri va davlat yer fondining butun hududi) ham jo bo’lgan.

Yer va unga bog’liq munosabatlar xar bir davlatda ijtimoiy-iqtisodiy va siyosiy voqeliklarning markazida turuvchi masala hisoblanishi yerning ijtimoiy, iqtisodiy, siyosiy va huquqiy ahamiyat idan kelib chiqadi. Shu boisdan yangidan barpo etilayotgan jamiyat o’zining iqtisodiy rivojini dastlab yerga nisbatan munosabatni o’rnatishdan boshlashi tarixdan ma’lum. O’zbekiston Respublikasi Oliy Kengashi 1991 yil 31 avgustda qabul qilgan

"Davlat mustaqilliga to'g'risida"gi Bayonotida: "O'zbekiston Respublikasining boshqa davlatlarga hududiy da'volari bo'lmay, u o'z hududi va uning tabiiy boyliklariga nisbatan oliy huquqqa egadir", - deb, yoki shuningdek, "O'zbekiston Respublikasining Davlat mustaqilligi asoslari to'g'risida"gi 1991 yil 31 avgust Qonunida "Respublika hududida yer, yer osti boyliklari, suv va o'rmonlar, o'simlik va xayvonot dunyosi tabiiy va boshqa resurslar, respublikaning ma'naviy boyliklari O'zbekiston Respublikasining milliy boyligi va mulki hisoblanadi", -deb ta'kidlanishi bejiz emas. Demakki, siyosiy xokimiyatga egalik qilgan ijtimoiy kuchlar yer va uning boyliklariga nisbatan o'z xokimiyatini o'rnata olmasalar, ular qo'lga kiritgan bu xokimiyat ildizsiz daraxt misolidir. Shu boisdan ham davlat yerni moddiy boyliklar 14 asosi sifatida e'tirof etib, o'z milliy qonunlari bilan tasarruf qiladi. Yer va uning boyliklari milliy yurisdiksiya ta'siriga olinganligi yerga nisbatan huquqiy munosabatlar vujudga kelishini talab etadi. Yer atrofida vujudga kelgan va vujudga kelishi mumkin bo'lgan munosabatlarning aksariyat qismini yer huquqi tartibga soladi. Yer huquqining uchta tavsiflarda tushunchalari bor

Yer qonunchilik hujjatlari birinchidan, tabiatning ustuvor qonunlarini jamiyat - davlat qonunchilik hujjatlari bilan mujassamlantiradi; ikkinchidan, yerlarni muhofaza qilish va ulardan foydalanishning huquqiy holatini belgilash va kafolatlashda boshqa huquq soxalari ya'ni konstitutsiyaviy huquq, ma'muriy huquq, Mexnat huquqi, moliya huquqi, qishloq xo'jalik huquqi kabilarining qonunchilik hujjatlari qoida-talablaridan unumli foydalanadi. Yer qonun xujjatlari murakkab tizimga ega bo'lib, o'z mazmun-moxiyatiga ko'ra biz ularni o'rganishni oson bo'lishi uchun uch asosiy qismga ajratamiz:

1. Yer huquqining konstitutsiyaviy asoslari;
2. Yer soxasidagi O'zbekiston Respublikasining qonunlari tizimi;
3. Yer soxasidagi qonunosti normativ hujjatlar tizimi.

O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi yer huquqining asosiy manbasi

Asosiy Qonunimiz O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasi yer huquqining asosiy manbasi bo'lib hisoblanadi. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasida yerga oid munosabatlarni tartibga soluvchi maxsus qoida-talablar ham belgilangan bo'lib, yer huquqi manbalarining poydevorini tashkil etadi. Asosiy qonunimizning 50, 54, 55 va 100-moddalarida tabiatni muhofaza qilish, tabiiy boyliklarimizdan oqilona foydalanish bilan bog'liq yerga oid huquqiy qoidatalablar mustaxkamlangandir

2 . Xususan, Konstitutsiyamizning 50-moddasida "Fuqarolar atrof tabiiy muxitga ehtiyotkorona munosabatda bo'lishga majburdirlar" – deb, mustaxkamlangan bo'lib, atrof tabiiy muxitning asosiy ajralmas qismi hisoblangan yer resurslariga nisbatan fuqarolarning yerga oid majburiyatlarini belgilaydi. "Jamiyatning iqtisodiy negizlari" – deb, nomlangan XII-bobda, respublikamiz xaetining iqtisodiy asoslari, ya'ni mulkchilik masalalari, xo'jalik yuritish va tadbirkorlik faoliyatining kafolatlari belgilanib, xozirgi paytda bozor munosabatlarini rivojlantirish amalga oshirilayotgan isloxatlarni chuqurlashtirishda O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasi. ahamiyat i beqiyosdir. Konstitutsiyaning 55-moddasida "Yer, yer osti boyliklari, suv, o'simlik va xayvonot dunyosi hamda boshqa tabiiy

zaxiralar umummilliy boylikdir, ulardan oqilona foydalanish zarur va ular davlat muhofazasidadir” deb, ifodalangan bo’lib, davlatning yerga doir siyosatining asosiy tamoyillarini o’z ichiga oladi. Asosiy qonunimizning XXI-bobida maxalliy davlat xokimiyati organlarining huquqiy holati belgilangan. Ushbu bobning 100-moddasida maxalliy davlat xokimiyat organlari vakolatlarining asosiy yo’nalishi sifatida - atrof muxitni muhofaza qilish kabi mas’uliyati e’tirof etilgan bo’lib, o’z navbatida viloyat, shaxar, tuman xokimiyat va boshqaruv organlarining yerlardan oqilana foydalanish va ularni muhofaza qilishdek mas’uliyatni belgilaydi. Konstitutsiyadagi qoida talablar yerga doir huquqiy munosabatlar tizimidagi asosiy tamoyillarni mustaxkamlaydi. Ushbu konstitutsiyaviy tamoyillar asosida atrof tabiiy muxitni muhofaza qilish tabiiy resurslardan oqilona foydalanish va uning eqologik xavfsizligini ta’minlashga qaratilgan qonun, farmon, qaror, nizomlar kabi normativ–huquqiy hujjatlar qabul qilinadi.

Yerdan foydalanish huquqi va uning turlari

Yer kodeksining 17-moddasida yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkalariga bo’lgan huquqlari belgilangan bo’lib, bu o’z navbatida yerdan foydalanish huquqi shakllarini ko’rsatadi. Unga ko’ra, yuridik shaxslar doimiy egalik qilish, doimiy foydalanish, muddatli (vaqtincha) foydalanish, ijaraga olish va mulk huquqi asosida yer uchastkalariga ega bo’lishlari mumkin. Jismoniy shaxslar meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish, doimiy foydalanish, muddatli (vaqtincha) foydalanish, ijaraga olish va mulk huquqi asosida yer uchastkalariga ega bo’lishlari mumkin. Ko’rinib turibdiki: - doimiy egalik (foydalanish) asosida; - muddatli (vaqtincha); - ijara asosida; - meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish asosida; - xususiy mulk huquqi asosida yerdan foydalanish yerdan foydalanish huquqi shakllarini tashkil etadi. Yer kodeksining 20-moddasiga muvofiq yer uchastkalari doimiy va muddatli (vaqtincha) egalik qilish hamda ulardan doimiy va muddatli (vaqtincha) foydalanishga O’zbekiston Respublikasining fuqarolariga, sanoat, transport hamda boshqa noqishloq xo’jalik korxonalari, muassasalari va tashkilotlariga, chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalariga, halqaro birlashmalar va tashkilotlarga, chet ellik yuridik va jismoniy shaxslarga beriladi. Shu o’rinda aytib o’tish kerakki, O’zbekiston Respublikasi Prezidentining “Yuridik shaxslar va fuqarolarning binolari hamda inshootlari bilan band bo’lgan yer uchastkalarini xususiylashtirish to’frisida”gi 24.07.2006 y. PF-3780 sonli farmoni bu qoida mohiyatini amalda o’zgarishiga olib keldi. Chunki, farmonda belgilanishicha, 2007 yilning 1 yanvaridan boshlab O’zbekiston Respublikasining yuridik shaxslari - rezidentlar mulkiy huquq asosida o’zlariga qarashli yoki ular tomonidan xususiylashtiriladigan bino va inshootlar, ishlab chiqarish infratuzilmasi ob’ektlari joylashgan yer uchastkalarini, shuningdek mazkur ob’ektlarga tutash yer uchastkalarini qo’llaniladigan texnologiya jarayonlari, shahar qurilishi norma va qoidalarini hisobga olgan holda, ishlab chiqarish faoliyatini amalga oshirish uchun zarur bo’lgan miqdorda xususiylashtirish huquqiga ega. Bunda yer uchastkalarini xususiylashtirish bozor qiymatidan kelib chiqib, qonun hujjatlarida belgilangan tartibda mulkka egalik huquqini rasmiylashtirgan holda ixtiyoriylik asosida amalga oshiriladi. Yer uchastkasini

xususiylashtirmagan, O'zbekiston Respublikasining yuridik shaxslari - rezidentlari tomonidan doimiy foydalanib kelinayotgan yer uchastkalari 2008 yilning 1 yanvariga qadar ellik yilgacha, ammo o'ttiz yildan kam bo'lmagan uzoq muddatli ijaraga qaytadan rasmiylashtirilishi ko'zda tutildi. Qonunchilikdagi ushbu holatdan xulosa qilish mumkinki, bu borada yer qonunchiligiga tegishli o'zgartirish kiritilib, yer uchastkasidan doimiy foydalanish huquqiga ega bo'ladigan sub'ektlar ro'yxati aniq ko'rsatiladi. Yer uchastkalaridan muddatli foydalanish qisqa muddatli uch yilgacha va uzoq muddatli - uch yildan o'n yilgacha bo'lishi mumkin. Yaylov chorvachiligi uchun yer uchastkalari qishloq xo'jaligi korxonalari, muassasalari va tashkilotlariga yigirma besh yilgacha muddatga beriladi (Yer kodeksining 20- moddasi). Ishlab chiqarish zaruriyati taqozo etganda bu muddatlar tegishincha qisqa muddatli yoki uzoq muddatli vaqtincha foydalanish muddatlaridan ortiq bo'lmagan davrga uzaytirilishi mumkin. Yer uchastkalaridan vaqtincha foydalanish muddatlarini uzaytirish shu uchastkalarni bergan organlar tomonidan amalga oshiriladi. Yer uchastkasiga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi huquq tizimidagi va qonunchiligimizdagi yangi tushunchalardan biridir. Yer uchastkasiga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi yerdan foydalanish huquqi institutining subinstitutlaridan biri bo'lib, uning asosiy xususiyati yer uchastkasining umrbod egalik uchun berilishi, avloddan-avlodga qonuniy meros orqali o'tish, uy-joyga, charbo'fga mulk huquqi asosida ega bo'lish oqibatida kelib chiqish kabilarda ko'rinadi. Bu huquq O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi, "Qishloq xo'jalik kooperativlari (shirkat xo'jaligi) to'g'risida"gi, "Dehqon xo'jaligi to'g'risida"gi qonunlari va boshqa me'yoriy hujjatlarda o'zining huquqiy asoslarini topgan. Yer uchastkasiga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi deganda dehqon xo'jaligi yuritish, yakka tartibda uy-joy qurish, jamoa bo'dorchiligi va uzumchiligi yuritish uchun beriladigan yer uchastkalaridan foydalanish bo'yicha munosabatlarni tartibga soluvchi huquqiy qoidalar yifindisi tushuniladi. Bu yer uchastkalari qonuniy meros huquqi asosida vorislarga o'tadi. Yer uchastkalariga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi O'zbekiston Respublikasi fuqarolariga dehqon xo'jaligi yuritish, uy-joy qurish, jamoa bo'dorchiligi bilan shu'ullanish maqsadlarida 0,04 ga dan to 0,35 ga gacha su'oriladigan yerlarda, 0,50 ga lalmi yerlarda, cho'l zonalarida esa 1,0 ga gacha beriladi. O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksining 19-moddasida belgilanishicha, fuqarolarga yer uchastkalari meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi dehqon xo'jaligi yuritish, yakka tartibda uy-joy qurish va uy-joyni obodonlashtirish, jamoa bog'dorchiligi va uzumchiligi yuritish uchun beriladi. Fuqarolarning yer uchastkalariga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi Yer uchastkasiga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqini beruvchi davlat hujjati bilan tasdiqlanadi. Meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi asosida yer uchastkasidan foydalanadigan jismoniy shaxslarda ushbu yerga nisbatan egalik va foydalanish huquqi bo'ladi. Tasarruf qilish huquqi davlatda saqlanib qoladi. Shuning uchun bu toifa yerlarga nisbatan xususiy mulk huquqi tom ma'noda joriy qilingan deb bo'lmaydi. Yer ijarasi to'frisidagi tushuncha O'zbekiston Respublikasida "Ijara to'g'risida"gi qonunning 1-

moddasida keltirilgan. Ushbu moddaga ko'ra, ijara - shartnoma asosida yerga, boshqa tabiiy resurslarga, shuningdek, xo'jalik faoliyatini va o'zga faoliyatlarni mustaqil ravishda amalga oshirish uchun ijarachiga zarur bo'lgan mol-mulkka haq to'lash evaziga muddatli egalik qilish va undan foydalanishdir. Demak, yer ijarasi - bu mulk egasi (davlat yoki uning mahalliy hokimiyat organlari) tomonidan yer uchastkalarini shartnoma asosida boshqa foydalanuvchiga (ijarachiga) mustaqil xo'jalik faoliyatini amalga oshirish uchun, qoidaga ko'ra, ma'lum haq evaziga va ma'lum muddatga berish shaklidir. Yer ijarasi huquqining vujudga kelish asosi bo'lib ijara shartnomasi hisoblanadi. O'zbekiston Respublikasida "Ijara to'g'risida"gi qonunining 11- moddasiga ko'ra, ijaraga beruvchi bilan ijarachining munosabatlarini tartibga soluvchi asosiy hujjat ijara shartnomasidir. Bunday shartnoma ixtiyoriylik va tomonlarning to'la teng huquqliligi asosida tuziladi. Yer ijarasi shartnomasi huquqiy xarakterga ega bo'lib, uni imzolagan tomonlar uchun bajarilishi majburiydir. Bu shartnoma, asosan yozma shaklda tuziladi. Unda yer uchastkasining miqdori, uning aniq chegaralari, joylashgan o'rni, ijara haqi, yerni ijaraga berish muddati, ijaraga beruvchi va ijarachining yerdan foydalanishdagi huquq va majburiyatlari va boshqalar belgilanadi. Yer-ijaraviy huquqiy munosabatlarning sub'ektlari yerni berish va olish xarakteriga ko'ra ijaraga beruvchi va ijarachilarga bo'linadi. Yer uchastkasi ikkilamchi ijarasini huquqiy tartibga solishda amaldagi qonunchilik aniq ko'rsatma bermaydi. Chunonchi, Yer kodeksi 24-moddasida ijaraga berilgan yer uchastkasi yoki uning bir qismini ikkilamchi ijaraga berish taqiqlanadi deyiladida, davomidan qonunda nazarda tutilgan hollar bundan mustasno ekanligi ko'rsatiladi. Bu ma'lum ma'noda mavxumlikni keltirib chiqaradi. Chunki, yer ijara munosabatlarini tartibga soluvchi "Ijara to'g'risida"gi qonunning 8-moddasida yer uchastkasini ikkilamchi ijara munosabatlaridan holi ekanligi belgilangan. Yerdan foydalanish huquqi servitut asosida ham kelib chiqishi mumkin, ya'ni servitut kelishuviga muvofiq yuridik va jismoniy shaxslar yer uchastkalaridan foydalanadilar. Servitut yerdan foydalanuvchi sub'ektlar o'rtasida ma'lum ehtiyoj yoki zaruriyat tufilgandagina qo'llaniladi. Servitut deganda o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi, ya'ni qo'shni, chegaradosh bo'lgan bir yoki bir necha yer uchastkalaridan cheklangan tarzda foydalanish huquqi tushuniladi. Servitutni yer mulkdori, foydalanuvchisi yoki ijarachi egaligida bo'lgan yer uchastkalaridan piyoda o'tish, elektr, aloqa liniyalari o'tkazish, suv olib o'tish yoki boshqa maqsadlar uchun foydalanish ham deb tushunish mumkin.

Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish.

Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan 2014 yil 7 yanvarda qabul qilingan "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibini takomillashtirish to'g'risida" 1-son qarori bilan tasdiqlangan "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va u haqda tuzilgan bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibi to'g'risida Nizom"da belgilab berilgan. Ushbu Nizom O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksiga, O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksiga, «Davlat yer kadastrini to'g'risida», «Davlat kadastrlari to'g'risida» va «Ipoteka to'g'risida»gi O'zbekiston Respublikasi qonunlariga, O'zbekiston

Respublikasi Prezidentining «Ishbilarmonlik muhitini yanada tubdan yaxshilash va tadbirkorlikka yanada keng yerkinlik berish chora-tadbirlari to'g'risida» 2012 yil 18 iyuldagi PF-4455-son Farmoniga muvofiq, yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkalariga, binolar va inshootlarga (shu jumladan yer osti inshootlariga), ko'p yillik dov-daraxtlarga bo'lgan huquqlarini, shuningdek ipotekani hamda binolar va inshootlar va yer uchastkalariga bo'lgan ashyoviy huquqlar ipotekasi to'g'risidagi shartnomalarni, axborot-kommunikatsiya texnologiyalarini qo'llab, «bir oyna» tamoyili bo'yicha davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibini belgilaydi. Yuridik va jismoniy shaxslarning ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarini va u haqda tuzilgan bitimlarni, ipoteka va ipoteka to'g'risidagi shartnomalarni qo'shgan holda davlat ro'yxatidan o'tkazishni, «Yergeodezkadastr» davlat qo'mitasining tuman (shahar) yer tuzish va ko'chmas mulk kadastr davlat korxonalari (keyingi o'rinlarda davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organ deb ataladi) amalga oshiradilar. Yuridik va jismoniy shaxslarga qonun hujjatlarida nazarga tutilgan kadastr va ro'yxatga olish xizmatlarini to'liq hajmda ko'rsatish uchun yer tuzish va ko'chmas mulk kadastr davlat korxonasi tarkibida «bir oyna» bo'limi tashkil etiladi. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquq davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organning rahbari tomonidan tayinlanadigan mas'ul shaxs (keyingi o'rinlarda ro'yxatga oluvchi deb ataladi) tomonidan davlat ro'yxatidan o'tkaziladi. Ko'chmas mulkning mulkdorlari yoxud unga ashyoviy huquqlarga ega bo'lgan yuridik va jismoniy shaxslar yoki ularning vakolatli shaxslari ko'chmas mulkka mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar vujudga kelgan, boshqaga o'tgan, cheklangan va bekor bo'lgan yoxud ko'chmas mulkning huquqiy holati o'zgargan kundan boshlab bir oy muddatda ko'chmas mulk joylashgan joydagi davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organga ularni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun murojaat qilishlari majburiydir. Arizaga ko'chmas mulkka kadastr yig'majildi va mazkur Nizomning IX bo'limida nazarda tutilgan miqdorda ro'yxatga olish yig'imi to'langanligi to'g'risida tijorat bankining chiptasi ilova qilinadi. Yuridik va jismoniy shaxslarning arizasi Nizomning 1-ilovasida keltirilgan shakl bo'yicha ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va uning bilan bog'liq bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi arizalar reestri ro'yxatga olinadi. «Bir oyna» bo'limi xodimi arizani va unga ilova qilingan kadastr yig'majildini qabul qilib olganligi to'g'risida tilxat beradi. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlar va u haqda tuzilgan bitimlar davlat reestriga kiritish yo'li bilan amalga oshiriladi. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlar va uning bilan bog'liq bitimlar davlat reestri Nizomning 2-ilovasida keltirilgan shakl bo'yicha elektron tarzida yer uchastkalariga, binolarga, inshootlarga va dov-daraxtlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish bo'yicha yagona hujjat sifatida yuritiladi. Ushbu Nizomda birinchi marotaba «Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni axborot tizimi kompleksidan foydalanib «bir oyna» prinsipi bo'yicha davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibi» belgilab berilgan. Unga ko'ra yuridik va jismoniy shaxslar ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organga o'zlarining tanlovlariga ko'ra telekommunikatsiya kanallari bo'yicha elektron hujjat ko'rinishida murojaat qilishga haqlidirlar. Ariza elektron raqamli imzoni qo'llagan holda

rasmiylashtiriladi va Nizomning 8-bandida ko'rsatilgan zaruriy hujjatlarni ilova qilgan holda O'zbekiston Respublikasi «Yergeodezkadastr» davlat qo'mitasining Intyeraktiv davlat xizmatlari yagona portalini va axborot resursi orqali elektron shaklda jo'natiladi. Ariza va kadastr yig'majildlarini elektron tarzda qabul qilish va ularga ishlov berish tizimi axborot tizimlari kompleksi, shuningdek aloqa kanallari va axborotni uzatish va qabul qilishning axborot xavfsizligi ta'minlangan dasturiy-apparat vositalari, olingan axborotga ishlov berish, uni saqlashning dasturiy-apparat vositalari bazasida yuritiladi. Yuridik va jismoniy shaxslar ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun quyidagi ishlarni amalga oshiradilar: kadastr yig'majildi ma'lumotlarini o'z ichiga olgan, elektron raqamli imzo bilan imzolangan elektron hujjatni shakllantirish va imzolash; yuridik va jismoniy shaxs vakolatli shaxsining elektron raqamli imzosi bilan imzolangan elektron hujjatni davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organga jo'natish. Davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organ elektron hujjat olingan kuni arizani ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va uning bilan bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi arizalar reestriga kiritadi. Ro'yxatdan o'tkazuvchi ariza ro'yxatga olingandan keyin ikki kun mobaynida quyidagi ishlarni amalga oshiradi: yuridik va jismoniy shaxsga elektron raqamli imzo qo'llanib, jo'natilgan hujjatlar olinganligini tasdiqlanganligi to'g'risida xabarnoma yuborish; olingan elektron hujjatlarni davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organning elektron arxivida saqlash; yuridik va jismoniy shaxs vakolatli shaxsining elektron raqamli imzosi haqiqiylikini tekshirish; olingan elektron hujjatlarning ushbu Nizomning tegishli bandlari talablariga muvofiqlikini tekshirish. Ro'yxatdan o'tkazuvchi ko'chmas mulkka bo'lgan huquqni tasdiqlovchi hujjatlar mavjud bo'lgan taqdirda, ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni mazkur Nizomda belgilangan tartibda davlat ro'yxatidan o'tkazadi. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni rad etish uchun asoslar mavjud bo'lgan taqdirda, ariza ilovalari bilan birga ariza ro'yxatga olingan kundan boshlab uch kun mobaynida davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organ rahbarining elektron raqamli imzosi bilan elektron ko'rinishdagi xat bilan yuridik va jismoniy shaxsga qaytariladi. Hujjatlar qaytarilganligi haqida ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va uning bilan bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi arizalar reestriga belgi qo'yiladi. Xatda huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni rad etishning aniq sabablari va taqdim etilgan hujjatlarda topilgan kamchiliklarni bartaraf etish bo'yicha tavsiyalar ko'rsatiladi. Yuridik va jismoniy shaxslar kamchiliklar tuzatilgandan so'ng, ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi ariza bilan takroran murojaat qilishlari mumkin. Ko'rsatilgan kamchiliklarni tuzatib ariza takroran jo'natilganda, ro'yxatdan o'tkazuvchi tomonidan ikki kun mobaynida ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish amalga oshiriladi. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi arizani takroran ko'rib chiqishda ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni rad etish to'g'risidagi xatda ilgari ko'rsatilmagan yangi asoslar bo'yicha rad etishga yo'l qo'yilmaydi. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlar davlat ro'yxatidan o'tkazilgandan so'ng davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organ ko'chmas mulkka bo'lgan

huquqlarning davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risidagi guvohnomalarni tayyorlaydi va rasmiylashtiradi hamda ularni buyurtma xat bilan yuridik yoki jismoniy shaxsga jo'natadi. Ushbu Nizomning ahamiyatli tomonlaridan biri shundaki unda "Ko'p yillik daraxtlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibi" ham belgilab qo'yilgan bo'lib unga ko'ra yuridik va jismoniy shaxslarning ko'p yillik daraxtlarga (bog'lar, uzumzorlar, tutzorlar va boshqa o'rmon daraxtlariga) bo'lgan mulk huquqi ham alohida davlat ro'yxatidan o'tkaziladi. Qishloq xo'jaligi kooperativlari (shirkat xo'jaliklari) va fermer xo'jaliklari uzoq muddatli ijaraga berilgan yer uchastkalarida ijaraga beruvchining ruxsati bilan o'z mablag'lari hisobiga ularning mulki bo'lgan ko'p yillik daraxtlarni, o'rmon daraxtlarini ham o'tqazish huquqiga egadirlar va ular davlat ro'yxatidan o'tkazilishi kerak. Ijarachi, agar shartnomada yerlarni bog'dorchilik, uzumchilik, tutchilik yoki ko'p yillik daraxtlar o'tqazish bilan bog'liq boshqa faoliyatni amalga oshirish nazarda tutilgan bo'lsa, mustaqil ravishda ko'p yillik daraxtlar o'tqazish huquqiga ega. Agar ijaraga olingan yer uchastkasida ijaraga beruvchining ruxsati bilan ko'p yillik daraxtlar o'tqazilgan bo'lsa, unda shartnoma muddati o'tishi yoki uni muddatidan oldin bekor qilinganda ijarachi ushbu maqsad uchun amalga oshirilgan xarajatlarni qoplashni talab qilish (shartnomada boshqacha tartib ko'zda tutilmagan bo'lsa) huquqiga ega. Ijaraga olingan yer uchastkasida ijaraga beruvchining ruxsatisiz o'tqazilgan ko'p yillik daraxtlar shartnomaning muddati o'tganda yoki u bekor qilinganda ijaraga beruvchiga bepul o'tadi. Quyidagi ko'p yillik daraxtlarga bo'lgan mulk huquqi davlat ro'yxatidan o'tkazilmaydi: ko'chatzorlardagi ko'chatlar; yuridik shaxslarning balansiga olinmagan hamda hosilga kirmagan va foydalanishga qabul qilinmagan ko'p yillik daraxtlar; ko'p yillik butazorlar va rezavor o'simliklar; o'rmon xo'jaliklari va boshqa o'rmon xo'jaligi davlat korxonalarini, muassasalari va tashkilotlarining o'rmonlari va ko'p yillik daraxtlari; ilmiy-tadqiqot tashkilotlarining ko'p yillik daraxtlari; aholi punktlarining, shuningdek tashkilotlarning yerlarini ko'kalamzorlashtirish maqsadida o'stirilgan ko'p yillik daraxtlar; uzoq muddatli ijaraga berilgan yer uchastkalarida ijaraga beruvchining ruxsatisiz o'stirilgan ko'p yillik daraxtlar. Nizomga ko'ra quyidagilar ko'p yillik daraxtlarga bo'lgan mulk huquqini davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun asos bo'ladi: maxsus komissiyaning qayta tashkil etilayotgan qishloq xo'jaligi kooperativlarining (shirkat xo'jaliklarining) bog' va tokzorlarini fuqarolarga fermer xo'jaligi tashkil etish uchun auktsion asosida sotish to'g'risidagi bayonnomasi hamda tuman (shahar) hokimi va ijarachi o'rtasida tuzilgan shartnoma; bog'dorchilikka, uzumchilikka, tutchilikka ixtisoslashgan fermer xo'jaligi tashkil qilish uchun yer uchastkalarini uzoq muddatli ijaraga berish to'g'risida tuman (shahar) hokimi va ijarachi o'rtasida tuzilgan shartnoma; bog'dorchilikka, uzumchilikka, tutchilikka ixtisoslashmagan fermer xo'jaligi tashkil qilish uchun yer uchastkalarini uzoq muddatli ijaraga berish to'g'risida tuman (shahar) hokimi va ijarachi o'rtasida tuzilgan va ko'p yillik daraxtlar o'tqazishga ruxsat berilgan shartnoma; yer uchastkasini uzoq muddatli ijaraga berish to'g'risidagi shartnomaga ko'p yillik daraxtlar o'tqazish huquqini berish to'g'risida tuzilgan qo'shimcha bitim; sotuvchi va sotib oluvchi o'rtasida yozma ravishda tuzilgan ko'p yillik daraxtlarning oldi-sotdi shartnomasi tuman (shahar) hokimining yer

uchastkasini ko'p yillik daraxtlarni sotib oluvchiga rasmiylashtirish to'g'risidagi qarori bilan birga; tegishli davlat organining bog'dorchilikka, uzumchilikka va tutchilikka ixtisoslashgan hamda ko'p yillik daraxtlar o'tqazish bilan bog'liq bo'lgan faoliyatni yuritish uchun yer uchastkalarini berish to'g'risidagi qarorlari; sud qarori yoki sud ijrochisi qarori yoxud sud ijrochisi tomonidan tasdiqlangan undiruvchi va qarzdor o'rtasida tuzilgan ko'p yillik daraxtlarni berish dalolatnomasi. Yakka tartibda uy-joy qurish, dehqon (shaxsiy yordamchi) xo'jaligini yuritish va jamoat bog'dorchiligi va uzumchiligini yuritish uchun berilgan yer uchastkalarida o'stirilgan ko'p yillik daraxtlarga bo'lgan mulk huquqi davlat organlarining ushbu maqsadlar uchun yer uchastkalarini berish to'g'risidagi qarorlariga asosan davlat ro'yxatidan o'tkaziladi. Ko'p yillik daraxtlarga bo'lgan mulk huquqini davlat ro'yxatidan o'tkazish ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlar va u haqda tuzilgan bitimlar davlat reestriga ko'chmas mulkning mustaqil turi sifatida daraxtlarning turi va sonini ko'rsatgan holda kiritish yo'li bilan amalga oshiriladi. Ko'p yillik daraxtlarga bo'lgan mulk huquqi, shuningdek ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazganlik to'g'risidagi guvohnomada ham ko'chmas mulkning bir turi sifatida aks ettiriladi. Ko'p yillik daraxtlarga bo'lgan mulk huquqini bino va inshootlarga bo'lgan huquq bilan bir vaqtda davlat ro'yxatidan o'tkazishda ro'yxatdan o'tkazish yig'imi undirilmaydi. Nizomning 31-punktiga ko'ra yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni rad etish uchun quyidagilar asos bo'ladi: davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organda ushbu yer uchastkasining mansubligi masalasida nizolar borligi haqida guvohlik beruvchi hujjatlarning mavjudligi; davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organda ushbu yer uchastkasi qonun hujjatlarida belgilangan tartibda olib qo'yilganligi haqidagi ma'lumotlarning mavjudligi; huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'xtatib turilgan hollarda taqdim etilgan materiallardagi kamchiliklarning ro'yxatdan o'tkazuvchi tomonidan belgilangan muddatlarda bartaraf etilmasligi; huquqlarning vujudga kelishini belgilamaydigan hujjatlarning taqdim etilishi; yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarning qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda va tartibda bekor qilinganligi. Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun takroran murojaat etilgan taqdirda, rad etish haqidagi xatda ilgari ko'rsatilmagan yangi asoslar bo'yicha davlat ro'yxatidan o'tkazishni rad etishga yo'l qo'yilmaydi.

FOYDALANGAN ADABIYOTLAR:

1. Yer huquqi. Qo'llanma. Toshkent-2016
2. O'zbekiston Respublikasi konstitutsiyasi
3. Vazirlar Mahkamasi qarorlari.
4. Yer kodeksi